

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PARC HOSINGEN

PAP «HOSCHEID-DICKT»

SECTION HDA DE HOSCHEID

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE



Réf.n° :18487/74C

Avis de la Cellule d'Évaluation	15.01.2019
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

JANVIER 2019



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Bezugnehmend auf das „Avis“ der „Cellule d'évaluation“ vom 15.01.2019 (Referenznummer: 18487/74C) wurde der vorliegende PAP „Hoscheid-Dickt“ in folgenden Punkten angepasst:

Partie Écrite

- Art. 2.1 der „Partie Ecrite“ wurde um die Festsetzung ergänzt, dass auf den Losen 35 und 36 ausschließlich die Herstellung von Wohnbauprojekten mit medizinischem bzw. paramedizinischem Hintergrund sowie von Sozialwohnungen zulässig ist. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass auf diesen beiden Losen entsprechend Art. 29.2 des geänderten Städtebaugesetzes vom 19. Juli 2004 geförderte Wohnbauprojekte entstehen sollen.
- In Art. 2.3a) der „Partie Ecrite“ wurde festgesetzt, dass die Flachdächer der Wohngebäude begrünt werden müssen.

Partie Graphique

- In der „Partie Graphique“ wurden die Hausanschlüsse (Schmutz- und Regenwasser) ergänzt.
- Der Anschlussbereich der internen Erschließungsachse mit der „Ro'debour“ wurde unter Berücksichtigung der Schleppkurve eines dreiachsigen Müllfahrzeugs angepasst.

Rapport Justificatif

- Der „Rapport Justificatif“ bleibt in seiner ursprünglichen Form bestehen. Es werden ausschließlich die Darstellungen der überarbeiteten „Partie Graphique“ ausgetauscht.

Bearbeiter :

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

SOMMAIRE

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	RÈGLES D'URBANISME	3
<hr/>		
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles suivantes (Section HdA de Hoscheid) :

- 1641/4717
- 1719/4720
- 1719/4712
- 1711/4709
- 1714/4718
- 1719/4713
- 1714/3990
- 1714/4719

situées dans la localité de « Hoscheid-Dickt» le long des rues « Haaptstrooss » et « Ro'Debour ».

La surface totale du PAP est de 24.315m²

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 36 lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

	Surface totale (m ²)	Surface privée (m ²)	Surface publique (m ²)	Surface publique (%)
PAP	24.315	17.833	6.482	26,7

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Hoscheid-Dickt“, annexes PAP „Hoscheid-Dickt“
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Hoscheid-Dickt“
- Partie graphique : Plan n° 1430_01_Indice A (règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Parc Hosingen.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone d'habitation 1 » et « zone mixte villageoise ».

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 58 unités de logement au maximum, dont au maximum 24 unités de logements en maison plurifamiliale ;
- un (1) logement intégré supplémentaire par maison unifamiliale ;
- l'exercice d'une profession libérale sur 10% au maximum de la surface construite brute du PAP.

Au niveau des lots 35 et 36, seuls sont autorisés des logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Conformément à l'article 4.1 du PAG en vigueur, le nombre maximum de logements par construction peut être supérieur à 6 logements.

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement seront réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinée à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de constructions ou d'acquisition prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les modalités d'application seront arrêtées au niveau de la convention à établir dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Sont considérés comme logements à coût modéré, les logements à réaliser sur les lots 35 et 36. Les surfaces construites brutes maximales sont renseignées sur la partie graphique du PAP.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Surface scellée

Les surfaces extérieures scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé ceci sous respect d'observer la surface maximale pouvant être scellée et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

b) Type et disposition des constructions

Les constructions seront de type :

- maison isolée (mi)
- maison jumelée (mj)
- maison jumelée par garage (mjjg)

Pour les maisons jumelées par garage, la construction du garage est obligatoire.

Les maisons plurifamiliales des lots 35 et 36 disposeront d'un seul garage souterrain comprenant un accès commun superposé d'une servitude de passage.

c) Niveaux

Le nombre de niveaux est défini sur la partie graphique du présent PAP.

Pour les constructions avec toitures plates, la surface construite brute de l'étage en retrait sera inférieure ou égale à 70% de la surface construite brute du dernier niveau plein, l'étage en retrait observera un recul minimal de 0,50m du nu extérieur des façades libres du niveau inférieur.

d) Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales admissibles sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Constructions principales

Les hauteurs maximales des constructions principales (maisons isolées et jumelées) sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Dépendances isolées

Les hauteurs maximales des dépendances isolées sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Dépendances jumelées

Les hauteurs maximales des dépendances jumelées sont mesurées au niveau de la limite mitoyenne de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Les dépendances jumelées auront soit :

- les mêmes hauteurs (corniche, faîtage, acrotère) ;
- soit une différence minimale des hauteurs respectives de 0,60m et une différence maximale de 1,20m.

Toitures plates

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale admissible à l'acrotère sous condition de ne pas dépasser d'un (1) mètre le niveau fini du dernier étage plein.

e) Implantation des constructions

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de la parcelle. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

Les alignements obligatoires définis au niveau de la partie graphique du présent PAP sont à respecter sur au moins deux tiers de la surface de la façade.

Pour les maisons jumelées situées sur un même alignement obligatoire, la continuité de l'alignement prime en cas d'écart par rapport aux distances fixées sur la partie graphique du PAP.

f) Profondeur des constructions

La profondeur hors sol des maisons plurifamiliales est limitée à 15,00m.

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Toitures

La forme et la pente des toitures sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Pour les toitures à 2 pentes, le volume principal de la maison est à couvrir d'une toiture à 2 pentes, une toiture plate est autorisée pour les volumes secondaires (annexes subordonnées au volume principal).

Couverture des toitures

Les toitures à deux versants seront recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates de teinte anthracite mate, soit de zinc prépatiné. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures plates des maisons unifamiliales (construction principale) seront à végétaliser.

b) Ouvertures et saillies en toiture

Ouverture en toiture

Sont autorisés les ouvertures dans le plan de la toiture (type Velux) ainsi que les ouvertures sous forme de lucarne. Les ouvertures pourront dépasser le gabarit, ceci sous condition de respecter les prescriptions suivantes :

- Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés.
- Les ouvertures en toiture sont à implanter avec un recul minimal de 1,00m sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.
- La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la largeur de la façade.
- L'interruption de la corniche est interdite en façade sur rue.

Saillies en toiture

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50m, égout de toiture non compris.

Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

c) Superstructures et infrastructures technique

Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

En principe, l'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial ou collectif.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade. Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti.

L'installation de capteurs solaires est recommandée.

Pompes à chaleur et climatisations

Les pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

L'installation dans les marges de reculement réglementaires est interdite.

d) Éléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence et des profondeurs admissibles.

Les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

e) Esthétique des constructions

La façade principale des constructions doit présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d'apparence mate ;
- façades végétalisées.

Sont interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- les revêtements de façade brillants ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;
- les parements de carrelages et de briques ;
- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Les constructions jumelées devront présenter une parfaite harmonie d'ensemble du point de vue des volumes (pente de la toiture, hauteurs), des ouvertures (rythme entre les pleins et les vides), des matériaux et des couleurs.

Les couleurs admises pour les façades enduites définies dans le système NCS, sont énumérées en annexe : 1430_V1 « Palettes des couleurs de façade »

f) Emplacements de stationnement

A l'exception du lot 36, le nombre minimum d'emplacements de stationnement par logement est de deux (2).

Pour les maisons unifamiliales avec logement intégré, un emplacement supplémentaire est à prévoir. Pour le lot 36, destiné à recevoir des logements pour personnes handicapées, le nombre minimum d'emplacements de stationnement est de 1 emplacement par logement.

Les emplacements de stationnement extérieurs sont à aménager avec des matériaux perméables à l'eau.

g) Travaux de terrassement

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés,
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie,
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

Les murs de soutènement définis sur la partie graphique du PAP seront réalisés dans l'espace vert public. L'utilisation de matériaux naturels (pierres de la région) est de rigueur.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain fini est autorisé.

La distance minimale entre deux murs de soutènement est de 3,00m.

h) Espace vert privé

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les accès carrossables perméable à l'eau ;
- les emplacements de stationnement perméable à l'eau ;
- les cheminements piétons perméables à l'eau ;
- les constructions légères, tel qu'un abri de jardin en rapport direct avec l'espace vert et sous respect des conditions suivantes :
 - la surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 16,00m²,
 - le recul sur les limites de propriété est de 1,00m minimum,
 - la hauteur maximale hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50m ;
- les terrasses stabilisées non couvertes ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art.2.3.)) ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;
- les citernes d'eau.

Plantations

Les plantations projetées en limite de parcelle avec l'espace public seront exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées au site.

Aménagement des marges de reculement avant

40% au minimum des marges de reculement avant (espace entre les constructions et le domaine public y compris l'espace situé dans les marges de reculement latérales à l'avant des constructions) sont à aménager en tant qu'espace vert. Ce pourcentage est réduit à 30% pour les lots 10 et 11. Les jardins empierrés à l'avant des constructions sont interdits.

Le choix des matériaux et couleurs de revêtement des surfaces minérales se fera en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés au niveau de l'espace public.

i) Espace vert public

L'espace vert public comprend les zones de rétention et les zones de plantation. Sont également autorisés les cheminements piétons, les aires de jeux ainsi que les installations d'intérêt public tels que lampadaires et transformateurs.

ii) Murs / clôtures et haies

Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

Limite entre domaine privé et domaine public

En bordure de l'espace public, seul l'aménagement de murets formant soubassement est autorisé, ceci sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée en contre-haut du trottoir. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée et/ou d'une haie composée exclusivement d'espèces indigènes sans dépasser une hauteur totale de 1,50m.

Limite entre domaines privés

Les limites entre domaines privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des haies vives ou taillées ou par des clôtures légères ou ajourées ou par des écrans brise-vue sous condition de ce qui suit :

- Clôtures légères ou ajourées
 - La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Socles / murets
 - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50m mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Haies vives ou taillées
 - La hauteur des haies en limite de parcelle est limitée à 2,00m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes ;
- Ecrans brise-vues
 - Seuls sont autorisés les écrans brise-vues implantés en limite latérale de parcelle et sur une longueur maximale de 4,00m à compter à partir de la construction ;

- Leur hauteur est limitée à 2,00m mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écran brise-vue.

k) Servitudes

Servitude de passage lots 6, 9, 26, 29

La servitude de passage définie au niveau de l'espace vert privé des lots 6, 9, 26 et 29 permet le passage du réseau d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales). Cette bande de terrain est à laisser libre de toute construction et plantation. L'accessibilité des terrains est à garantir pour toute intervention des services compétents.

Servitude de passage lot 36

La servitude de passage définie au niveau du lot 36 est destinée à l'aménagement d'une connexion piétonne entre la « Hauptstrooss » et la placette située à l'Est des constructions ainsi qu'à l'aménagement d'un accès au garage commun des lots 35 et 36.

Les servitudes ainsi que les obligations qui en découlent sont à acter.

